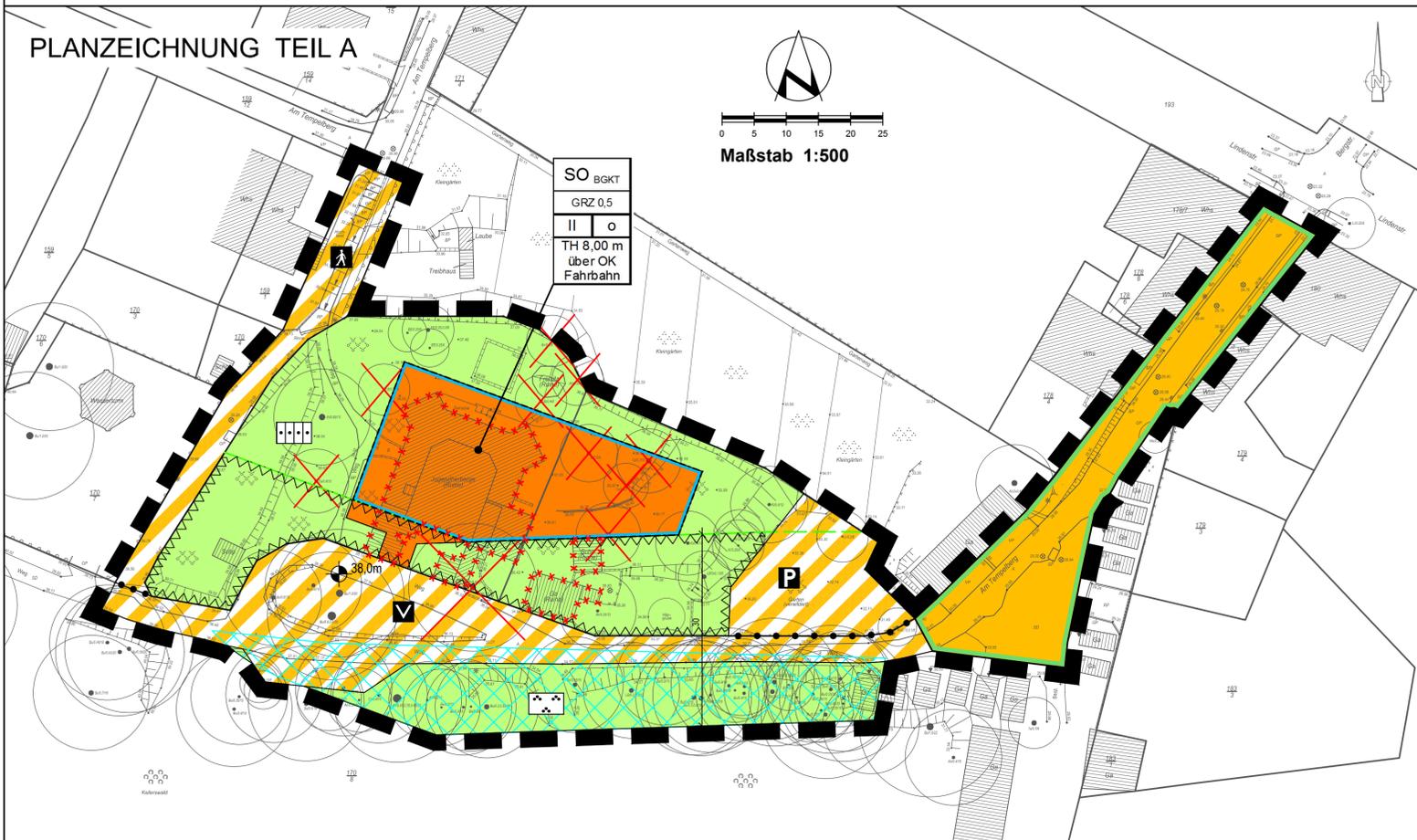


SATZUNG DER STADT BAD DOBERAN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39
 "Bereich Tempelberg" (ehemalige Jugendherberge)

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung vom 29.01.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 "Bereich Tempelberg" (ehemalige Jugendherberge) auf der Fläche zwischen den Kleingärten an der Lindenstraße im Norden, der Straße Am Tempelberg im Osten, Waldflächen im Süden sowie dem Grundstück des Wasserturms und dem vorhandenen Fußweg im Westen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHNUNG TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		
Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)		
	Sonstige Sondergebiete	(§ 11 BauNVO)
BGKT Beherbergung, Gastronomie, Kultur, Tourismus		
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)		
GRZ Grundflächenzahl		
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		
TH 8,00 m u. über OK maximale Traufhöhe der Gebäude in m über Oberkante Fahrbahn		
BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)		
	Offene Bauweise	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)		
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung:		
	privater Parkplatz	
	öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich	
	öffentlicher Fußweg	
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		
	Grünfläche	
Zweckbestimmung:		
	öffentliche Parkanlage	
	privater Hausgarten	

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des Waldabstandes (30 m)	
	Waldabstandsfläche	
	Höhenlage der Oberkante Fahrbahn in m über DHHN (§ 9 Abs. 3 BauGB)	
	künftig fortfallende Bäume	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. KENNZEICHNUNGEN (auch außerhalb des Geltungsbereichs)		
	vorhandene Höhe nach DHHN	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene hochbauliche Anlage	
	künftig fortfallende hochbauliche Anlagen	
	bestehende Waldflächen, die zur Umwandlung vorgesehen sind	

TEIL B

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
 - Das festgesetzte Sondergebiet „Beherbergung, Gastronomie, Kultur, Tourismus“ dient der Sicherung und dem Erhalt des Standortes der ehemaligen Jugendherberge mit dem Ziel der Nutzung zum Zweck des Fremdenverkehrs (Beherbergung, Ferienwohnungen) sowie weiterhin der Schaffung von Angeboten für kulturelle Veranstaltungen, Gastronomie und Wellness für die Öffentlichkeit. Innerhalb des Sondergebiets sind folgende Arten der Nutzung allgemein zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen,
 - gastronomische Einrichtungen auch mit Angeboten für die Öffentlichkeit,
 - Seminare, Kurse und Schulungen, kulturelle Veranstaltungen,
 - Kosmetik-/Beautysalon, Friseur, Wellness,
 - Betriebswohnung.
 - Die Anzahl der zulässigen Ferienwohnungen wird auf maximal 5 begrenzt.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Die zulässige Grundflächen darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNutzungsverordnung und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

TEXT

- Alle festgesetzten Höhenangaben beziehen sich auf die festgesetzte Höhe der Oberkante der Fahrbahn der zugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes.
- Von Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) Innerhalb der von Bebauung freizuhaltende Fläche entlang der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art unzulässig.
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Auf den privaten Grünflächen der Zweckbestimmung „Hausgarten“ sind der gärtnerischen Nutzung entsprechende bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von jeweils maximal 15 m² und einer mittleren Höhe 3 m zulässig. Dies gilt nicht innerhalb der festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Artenschutz und Maßnahmen zum Ausgleich** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a BauGB) Innerhalb des Plangebiets sollen die notwendigen Baumsatzpflanzungen in Höhe von 18 Einzelbäumen umgesetzt werden, soweit auf der Fläche möglich. Die Bäume sind als Hochstamm (3xv, m.Db., SIU, 16-18 cm, ggf. vorgesehene Obstgehölze SIU, 12-14 cm) versch. Baumart zu pflanzen. Für die auf dem Grundstück aufgrund der begrenzten Freiflächen verbleibenden, nicht umsetzbaren Ersatzpflanzungen sind in Abstimmung mit der Stadt Bad Doberan und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock mögliche Pflanzflächen im Stadtgebiet zu suchen. Alternativ ist für die verbleibenden Bäume eine Ersatzzahlung an die Stadt Bad Doberan bzw. den Landkreis Rostock zu leisten. Dabei richtet sich die jeweilige Höhe des Ersatzgeldes nach der jeweiligen Rechtsvorsorge (Gehölzschutzsatzung der Stadt Bad Doberan oder Baumschutzkompensationserlass M-V).
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)
 - Zum Schutz potenziell vorkommender gehöhrbrütender Vögel und Fledermäuse ist die Baufeldberäumung nur im Zeitraum vom 01.11. bis 28.02. durchzuführen, inklusive einer ökologischen Bauleitung. Ein Beginn der Bautätigkeit außerhalb dieser Zeit bedarf des gesonderten Nachweises, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) eingehalten werden.
 - Zum Schutz von Amphibienarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind während der Wanderungsaktivitäten temporäre Amphibiensperrräusche / Leiteinrichtungen allseitig des Baufelds aufzustellen und bedarfsgerecht zu überwachen. Die Umsetzung der Maßnahme ist mit einem Fachgutachter und der UNB abzustimmen.
 - Zum Erhalt der Funktionalität der Lebensstätten ist ein Ausgleich des Quartierangebots für gebäudebewohnende Fledermausarten zu schaffen. Der Ersatz von Quartieren erfolgt durch Kästen im Verhältnis 1:2 bis 1:10, je nach Einstufung des vorgefundenen Quartiers. Umsetzung im räumlichen Umfeld. Die Maßnahme entfällt, wenn keine Quartiere im Baufeld nachgewiesen werden.
 - Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der höhlen- bzw. gebäudebewohnenden Brutvögel sind Bruthöhlen durch Nistkästen im Verhältnis 1:2, je nach Bedarfsermittlung bzw. Kastenmodell und Kastenanzahl im räumlichen Umfeld auszugleichen. Die Maßnahme entfällt, wenn keine Nistplätze im Baufeld nachgewiesen werden.

Hinweise

Bodendenkmalpflege:
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Dennoch sind Funde jederzeit möglich. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden (auffällige Bodenverfärbungen), gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall sind die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund sowie die Fundstelle in unverändertem Zustand bis zum Eintreffen deren Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Finder sowie der Leiter der Arbeiten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Plangrundlage:
 Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Ingenieurbüro Lorenz, Vermessungs- und Kartenwesen, Am Hechtgraben 15 in 18147 Rostock, im Lagenetz ETRS 89 UTM, Höhenbezug DHHN 92, mit Stand vom 24.08.2016.

Gehölz- und Baumschutz:
 Es gilt die Gehölzschutzsatzung der Stadt Bad Doberan vom 30.05.2006.

Fundmunition:
 Das Bebauungsplangebiet ist wahrscheinlich nicht mit Kampfmitteln belastet. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch unvermutet kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und ggf. auch die örtliche Ordnungsbehörde hinzu-zuziehen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung des Plangebietes sind gebührend beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Trinkwasserschutzzone:
 Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIB der Grundwasserfassung Kühlungsborn – Bad Doberan. Die sich aus der Schutzzoneverordnung ergebenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote sind einzuhalten.

Kompensation für Waldumwandlung:
 Die Kompensation der Waldumwandlungsfläche erfolgt in Form von 4.563 Waldpunkten aus dem Kompensationsflächenpool Gnewitz (Erstaufforstung).

Waldbrandschutz:
 Entsprechend § 4 der Waldbrandverordnung – WaldBrSchVO – ist es verboten, im Wald oder in einer Entfernung von weniger als 30 Metern vom Waldrand Feuer anzuzünden, zu unterhalten oder zu grillen. Gleiches gilt für andere feuerverursachende Handlungen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertreterversammlung vom 30.05.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 08.06.2016 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
- Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 29.05.2017 bis zum 12.06.2017 gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern. Darauf wurde durch Abdruck im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 17.05.2017 hingewiesen.
- Die Stadtvertreterversammlung hat am 09.10.2017 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.10.2017 bis zum 28.11.2017 während der Dienst- und Öffnungszeiten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, das nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am 18.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch darauf hingewiesen worden, dass von einer Umweltprüfung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen wird.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.10.2017 die Stellungnahmen zum Planentwurf und zur Begründung eingeholt worden.

- Der katastrmäßige Bestand am 24.08.2016 im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als richtig dargestellt be-scheinigt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Die Stadtvertreterversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öf-fentlicher Belange am2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 39 "Bereich Tempelberg" (ehemalige Jugendherberge) auf der Fläche nördlich und westlich der Lindenstraße, östlich des ehemaligen Wasserturms und südlich der Kleingärten zwischen der Lindenstraße und der Straße Am Tempelberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am2017 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39 wurde mit Beschluss der Stadtvertreterversammlung vom2017 gebilligt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 "Bereich Tempelberg" (ehemalige Jugendherberge) auf der Fläche nördlich und westlich der Lindenstraße, östlich des ehemaligen Wasserturms und südlich der Kleingärten zwischen der Lindenstraße und der Straße Am Tempelberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgeteilt.
- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 39 "Bereich Tempelberg" (ehemalige Jugendherberge) auf der Fläche nördlich und westlich der Lindenstraße, östlich des ehemaligen Wasserturms und südlich der Kleingärten zwischen der Lindenstraße und der Straße Am Tempelberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann ein-gesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Ostsee-Anzeiger, amtliches Bekanntmachungsblatt der Stadt Bad Doberan, am2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, der Vor-schriften über das Verhältnis des Bebauungsplans Nr. 39 und des Flächennutzungsplans und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungs-an-sprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 ist mit Ablauf des2017 in Kraft getreten.

Verfasser Bauleitplanung: TÜV NORD Umweltschutz

TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG
 Trefleberger Str. 15
 18107 Rostock
 Frau Dipl.-Ing. U. Rückwart
 Herr Dipl.-Ing. W. Schulze

TEL.: (0381) 7703 434
 FAX: (0381) 7703 450
 E-MAIL: urueckwart@tuv-nord.de
 TEL.: (0381) 7703 446
 E-MAIL: wschulze@tuv-nord.de

Übersichtsplan Maßstab 1:5000



Stadt Bad Doberan
 Landkreis Rostock
 Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 39
 "Bereich Tempelberg" (ehemalige Jugendherberge)

auf der Fläche nördlich und westlich der Lindenstraße, östlich des ehemaligen Wasserturms und südlich der Kleingärten zwischen der Lindenstraße und der Straße Am Tempelberg

- Satzung -

Bad Doberan, Januar 2018 Thorsten Semrau
 Der Bürgermeister